



## Stavební bytové družstvo Vítkovice

Daliborova 54, 709 71, Ostrava - Mariánské Hory

IČO 00 05 08 06, zapsáno u KS v Ostravě,

OR oddíl Dr XXII, vložka 8

DIČ CZ00050806

### Příloha č. 1 smlouvy o výkonu správy

## Pravidla pro výkon správy SVJ , které vzniklo do 31.12.2013 podle zákona č. 72/2004 Sb. ve znění zákona č. 103/2000 Sb.

### Obsah :

část	článek	název	str.
<b>I.</b>		<b>Všeobecná ustanovení</b>	1
	1.	Okruh působnosti pravidel	1
	2.	Vznik SVJ podle zákona č. 103/2000 Sb.	1
<b>II.</b>		<b>Pravidla pro správu domu a pozemku, pravidla pro užívání společných částí</b>	1
	3.	Odpovědná osoba	1
<b>III.</b>		<b>Vymezení společných částí</b>	1
	4.	Obecná ustanovení	1
	5.	Vymezení společné části domu s byty	1
	6.	Změna vymezení společné části domu s byty	3
	7.	Pravidla pro užívání společných částí domu s byty	3
<b>IV.</b>		<b>Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, příspěvky na správu domu a pozemku, úhrady nákladů na služby</b>	3
	8.	Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství a vypořádání výsledku hospodaření	3
	9.	Příspěvky na správu domu a pozemku a úhrady nákladů na služby	4
<b>V.</b>		<b>Pravidla hospodaření společenství</b>	4
	10.	Činnosti týkající se správy domu	4
<b>VI.</b>		<b>Výdaje spojené se správou, provozem, údržbou a opravami jednotky a společných částí domu</b>	5
	11.	Měsíční předpis příspěvku vlastníka jednotky	5
	12.	Úvěr na rekonstrukci	5
	13.	Dlouhodobá záloha FO domu	6
	14.	Pojištění nemovité věci	6
	15.	Odměna orgánů SVJ	6
	16.	Správní náklady	6
<b>VII.</b>		<b>Služby</b>	7
	17.	Stanovení a rozúčtování služeb spojených s bydlením v jednotkách SVJ	7
	18.	Výše záloh na služby a způsob změny jejich výše	7
	19.	Dodávka tepla a teplé užitkové vody	7
	20.	Dodávka studené vody a odvádění odpadních vod kanalizacími	8
	21.	Způsob rozúčtování nákladů na teplo, TUV a studenou vodu při změně příjemce služby	8
	22.	Provoz domu	9
	23.	Provádění odpočtů měřidel v bytech	9
<b>VIII.</b>		<b>Závěrečná ustanovení</b>	9
	24.	Účinnost	9

## **Část I. Všeobecná ustanovení**

### **Článek 1. Okruh působnosti pravidel**

1. Tato pravidla upravují organizaci, rozsah a obvyklý způsob výkonu správy Společenství vlastníků jednotek (dále jen SVJ) v domě, kdy
  - SVJ vzniklo podle zákona č. 103/2000 Sb. (dále jen ZoVB),
  - prohlášení vlastníka o vymezení jednotek v domě (dále jen prohlášení) bylo učiněno po 1.7.2000, tj. po nabytí účinnosti ZoVB, tudíž nelze aplikovat ustanovení o odloženém vzniku SVJ podle §9, odst. 4 ZoVB
  - členem SVJ je SBD Vítkovice (dále jen družstvo),
  - družstvo smluvně vykonává správu SVJ (dále jen správce).

### **Článek 2. Vznik SVJ podle zákona č. 103/2000 Sb.**

1. Novelou ZoVB provedenou zákonem č. 103/2000 Sb. (nabyl účinnosti dne 1. 7. 2000) došlo ke zcela nové úpravě vzniku SVJ, v tom smyslu, že od 1. 7. 2000 vznikalo SVJ při splnění zákonem stanovených podmínek jako právnická osoba s právní subjektivitou. Těmito zákonnými podmínkami dle § 9 odst. 3 ZoVB byly:
  - a) dům s nejméně pěti jednotkami,
  - b) z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků,
  - c) doručení listiny (např. smlouvy) s doložkou o vyznačení vkladu do katastru nemovitostí nebo jiné listiny (např. rozhodnutí soudu o schválení dohody o vypořádání dědictví), kterou příslušný státní orgán osvědčuje vlastnické vztahy k jednotce, posledního ze zmíněných tří vlastníků.

## **Část II. Pravidla pro správu domu a pozemku, pravidla pro užívání společných částí**

### **Článek 3. Odpovědná osoba**

1. Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je výlučně SVJ. SVJ je oprávněno uzavřít s družstvem smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku při dodržení podmínek stanovených obecně závaznými právními předpisy, těmito pravidly a usneseními shromáždění vlastníků jednotek.
2. Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí, jakož i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu modernizací, rekonstrukcí, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou

v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu.

3. SVJ jedná s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Nabývat majetek a nakládat s ním může pouze pro účely správy domu a pozemku.
4. Za SVJ jedná jeho statutární orgán (dále jen výbor), který zajišťuje činnosti správy, nejsou-li obecně závazným právním předpisem nebo těmito stanovami nebo rozhodnutím vyhrazeny shromáždění společenství.
5. Výbor je oprávněn rozhodnout o nabytí nemovitých a movitých věcí v souladu se schváleným rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 10.000,-- Kč,
6. Výbor je oprávněn zcizit nebo zatížit movitou věc, jejichž zůstatková cena, jde-li o dlouhodobý hmotný nebo dlouhodobý nehmotný majetek, nebo cena obvyklá, jde-li o jiný movitý majetek, v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 10.000,--Kč.
7. Výbor je oprávněn rozhodnout o opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společných částí v souladu se schváleným plánem oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí a rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o nákladech na opravu, modernizaci nebo rekonstrukci, nepřesáhnou-li náklady v jednotlivém případě částku 10.000,--Kč; tento limit neplatí, pokud jde o opravu prováděnou v souvislosti s havárií nebo o opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy.
8. Při zadání opravy, modernizace nebo rekonstrukce v očekávané souhrnné částce do 50.000.—Kč je oprávněn výbor oslovit jednoho potencionálního dodavatele přímo, bez výběrového řízení; v ostatních případech je povinen oslovit nejméně tři potencionální dodavatele.

## **Část III. Vymezení společných částí**

### **Článek 4. Obecná ustanovení**

1. V domě s byty a nebytovými prostory, ve kterém nabytí vlastnické právo alespoň k jedné jednotce nabyvatel přede dnem 1.1.2014, se jednotkou rozumí vždy jednotka podle zákona č. 72/1994 Sb. a společnou částí část vymezena prohlášením vlastníka vloženém do místně příslušného katastru nemovitostí. Nájemní byt ve vlastnictví družstva je rovněž jednotkou podle zákona č. 72/1994 Sb.

### **Článek 5. Vymezení společné části domu s byty**

1. Společné části domu vymezilo družstvo prohlášením vlastníka s uplatněním principu, že společné části domu jsou společné všem vlastníků jednotek v domě. To platí

i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání.

2. Společnými částmi domu jsou podstatné části pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání jednotky.

3. Společné části domu, prohlášené za společné, zahrnují vždy pozemek na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům.

4. Společné stavební části podstatné pro zachování domu, jeho tvaru a vzhledu, konstrukce a stavební prvky budov a staveb jsou zejména :

- základy včetně zemních prací
- vodorovné a svislé konstrukce včetně obvodového pláště
- balkony, lodžie, terasy, včetně dveří, a to i v případě, že jsou přístupné pouze z jednotky
- stropy, podhledy včetně akustických a tepelně izolačních, zavěšených apod.
- krovy, střechy vč. výstupných otvorů , izolací a hromosvodů,
- klempířské konstrukce, žlaby, svody, komíny, průniky, parapety apod.
- schody
- dveře, okna
- povrchy podlah (podlahy jsou společnými částmi jako celek hlavních nosných konstrukcí, včetně materiálových vrstev spojených s těmito hlavními nosnými konstrukcemi (protihlukových, tepelných, hydroizolačních a jiných). Netýká se to podlahových krytin v jednotce, na balkoně, lodžii nebo terase přístupné pouze z jednotky a všeho, co je spojeno s položením či usazením a s funkcí příslušného druhu podlahových krytin, spolu s kročejovou protihlukovou izolací a s tepelnou izolací spojenou s podlahovou krytinou a nezasahující do společných částí domu)
- stěny místností jednotky tvořené nosnými zdmi domu jsou společnými částmi, s výjimkou povrchových úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby a případné krytiny na stěnách, tapety, dřevěné či jiné obložení, kazetové stropy a podobné vnější obložení stěn nebo stropů, dále konstrukce zabudovaných skříní ve stěnách.

5. Společnými částmi jsou části podstatné pro zachování jednotky jiného vlastníka, zařízení a předměty, které z hlediska stavebního díla umožňují jeho funkci a účel, ke kterému je dílo určeno. Takováto zařízení a předměty musí být se stavebním dílem pevně spojena a nelze je demontovat, aniž by došlo ke znehodnocení funkce a účelu stavebního díla. Jsou to zejména :

- vnitřní rozvody studené a teplé vody, páry a související regulační a měřicí technika
- kanalizace a odpadové šachty
- vnitřní rozvody elektroinstalace, včetně nástropních a nástěnných svítidel a příslušných rozvodných skříní

a rozvaděčů, slaboproudá a sdělovací vnitřní vedení, včetně rozvodů a zabezpečovacích a bezpečnostních zařízení, rozvody datových sítí,

- vnitřní rozvody vzduchu, klimatizace a vzduchotechnika
  - lokální a ústřední vytápění včetně kotlů a výměňkových stanic pro dům, bez ohledu na druh topného média (kromě kotlů a výměňkových stanic v samostatných budovách vytopen a energetických stavebních děl)
  - osobní, nákladní příp. technologické výtahy
  - protipožární zařízení včetně rozvodů a hasících přístrojů
  - izolace stavebních děl všeho druhu
  - okenice, rolety, mříže, markýzy, žaluzie
6. Za společnou část domu se považují přípojky od hlavního řadu nebo od hlavního vedení pro dodávky energií, vody, pro odvádění odpadních vod, pokud nejsou ve vlastnictví dodavatelů, odvádění dešťových vod, dále hlavní rozvody vody, plynu, elektřiny, jsou jako příslušenství domu jeho společnými částmi v tomto rozsahu :
- rozvody domovního plynovodu, dále vnitřní rozvody v bytě ke spotřebičům, včetně uzávěru nebo ventilu před spotřebičem, které jsou ve výlučném užívání vlastníka jednotky; to se netýká měřidel spotřeby plynu,
  - domovní rozvody vody včetně stoupacích šachet, ať jde o hlavní svislé rozvody, nebo odbočky od nich až k poměrovým měřidlům pro jednotku, nebo k uzávěrům pro jednotku, nejsou-li instalována měřidla pro jednotlivé jednotky, včetně těchto měřidel nebo uzávěrů; to se netýká rozvodů uvnitř jednotky, včetně vodovodních baterií,
  - domovní potrubí odpadních vod až po výpusť (zařízení) pro napojení potrubí odpadních vod z jednotky, domovní potrubí pro odvádění dešťových vod,
  - jde-li o centrální vytápění, celá soustava rozvodů tepla, včetně rozvodů v jednotce, radiátorů a jiných otopných těles, včetně termostatických ventilů a zařízení sloužícího k rozúčtování nákladů na topení; části rozvodů umístěné v jednotce, radiátory a termostatické ventily jsou ve výlučném užívání vlastníka jednotky jako společné části,
  - rozvody elektrické energie až k jističům za elektroměrem, rozvody společné televizní antény a datových sítí až k zapojení do jednotky,
  - veškerá zařízení vzduchotechniky až k zapojení do jednotky, pokud byla pořízena jako společná; to se netýká zařízení vzduchotechniky, pořídí-li je se souhlasem osoby odpovědné za správu domu vlastníka jednotky; obdobně to platí pro veškeré druhy ventilací.
7. Společnou částí jsou zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání jednotky, zejména samostatné movité věci, zařízení a předměty, která s budovou nebo stavbou netvoří jeden funkční celek, i když jsou s ní pevně spojena, např. strojní zařízení mandloven a pracoven, audiovizuální zařízení budov a staveb, telefonní ústředny, antény včetně satelitních apod.

## Článek 6.

### Změna vymezení společných částí domu s byty

1. V případě kolize ve vymezení jednotek a společných částí domu v prohlášení vloženém v katastru nemovitostí před 1.1.2014 s těmito pravidly může společenství rozhodnout o změně.
2. Vymezuje-li prohlášení jednotku neurčitým nebo nesprávným způsobem a neodstraní-li je společenství bez zbytečného odkladu poté, co ho na vadu upozornila osoba, která na tom má právní zájem, mohou vadu odstranit vlastníci dotčených jednotek společným prohlášením. Nedojde-li k tomu, rozhodne o odstranění vady soud na návrh osoby, která na tom má právní zájem.
3. Ke změně prohlášení se vyžaduje dohoda dotčených vlastníků jednotek o změně jejich práv a povinností uzavřená v písemné formě. Účinnosti dohoda nabývá, pokud s ní v písemné formě souhlasí vlastníci jednotek s většinou hlasů, popřípadě s kvalifikovanou většinou hlasů určenou v prohlášení, a to i když nejsou stranami dohody.

## Článek 7.

### Pravidla pro užívání společných částí domu s byty

1. Společnými částmi domu s byty jsou ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Mezi ně náleží také společné prostory, zejména vchody, schodiště, chodby, sušárny, místnosti pro uložení kočárků a jízdních kol, kotelny, lodžie, terasy a balkony přístupné ze společných prostor, výtahy, půdy, sklepy, prádelny a další prostory určené pro společné užívání. Shromáždění společenství vlastníků může schválit domovní řád, který upraví podrobnosti způsobu užívání jednotek a společných prostor. Domovní řád se vyvěšuje na nástěnce v domě. Domovní řád je závazný pro všechny členy společenství a pro další osoby vstupující do domu.

## Část IV.

### Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, příspěvky na správu domu a pozemku, úhrady nákladů na služby

## Článek 8.

### Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství a vypořádání výsledku hospodaření

1. Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění vlastníků nejpozději do konce měsíce června kalendářního roku, na který se rozpočet schvaluje. Návrh rozpočtu předkládá výbor společenství.
2. Rozpočet příspěvku na správu domu a pozemku zahrnuje :
  - a) hospodaření s dlouhodobou zálohou na opravy a technické zhodnocení společných částí domu (dále jen FO domu) s těmito údaji:
    - zůstatek FO domu k 1. lednu,

- tvorba FO domu z pravidelných i mimořádných příspěvků členů společenství ,
- čerpání FO domu na jmenovitě uvedené opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí domu, údržba, opravy, revize a prohlídky společných částí,
- zůstatek FO domu k 31.12.;

- b) náklady nehrzené z FO domu podle písm. a), zejména:

- pojištění domu a pozemku ,
- odměny členů orgánů společenství včetně povinného pojistného na veřejnoprávní pojištění,
- odměna osoby zajišťující některé činnosti správy domu a pozemku a vedení účetnictví společenství ,

- c) náklady na služby

- dodávku tepla a teplé vody,
- dodávku vody a odvádění odpadních vod,
- provoz výtahu,
- osvětlení společných prostor v domě,
- úklid společných prostor v domě,
- a další služby, o jejichž poskytování rozhodne shromáždění vlastníků.

- d) výnosy, zejména:

- příspěvky členů společenství na správu domu a pozemku vyjma částí příspěvků určených do FO domu podle písm. a),

3. Zisk společenství se převádí do fondu ze zisku, který se používá výhradně k úhradě nákladů na správu domu a pozemku nebo úhradě ztráty společenství.

4. Nerozpočtovanými příjmy společenství jsou zejména:

- úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku,
- úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za služby spojené s užíváním jednotky, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a pokuty za nesplnění povinností vlastníka jednotky podle § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb.,
- úroky z vkladů na bankovním účtu společenství,
- úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím,
- pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh,
- příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství.
- nájemné z pronájmu společných částí,
- úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců společných částí s platbami nájemného a s úhradami za služby včetně nedoplatků z jejich vyúčtování,
- příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě .

5. Nerozpočtovanými výdaji společenství jsou zejména:

- bankovní poplatky,
- členské příspěvky zájmovému sdružení společenství vlastníků jednotek, pokud je společenství jeho členem,

### Článek 9.

#### Příspěvky na správu domu a pozemku a úhrady nákladů na služby

1. Příspěvky na správu domu a pozemku a úhrady nákladů na služby platí vlastníci jednotek na účet společenství.
2. Pro účely financování nákladů na správu domu a pozemku platí členové příspěvky formou měsíčních záloh, a to stejnou částkou za jednotku - na náklady vlastní správní činnosti společenství (dále jen správní náklady).
3. Za účelem financování oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí se z celkového příspěvku na správu domu a pozemku vytváří účetně oddělený dlouhodobý finanční zdroj – FO. Pravidla pro jeho tvorbu a použití schvaluje shromáždění vlastníků. Výši měsíčního FO stanoví předseda na základě plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí. O mimořádném příspěvku do FO, mimo pravidelné měsíční platby, může rozhodnout shromáždění vlastníků, a to nejméně 50% většinou hlasů přítomných členů.
4. Zálohový příspěvek na správu domu a pozemku, se s každým členem vyúčtuje nejpozději do 4 měsíců po skončení kalendářního roku a rozdíl z vyúčtování se vypořádá nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování, nerozhodne-li shromáždění vlastníků jinak.
5. Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím vlastníků rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku.
6. Společenství vlastníků zajišťuje tyto služby:
  - a) dodávku tepla a teplé vody,
  - b) dodávku vody a odvádění odpadních vod,
  - c) provoz výtahu,
  - d) osvětlení společných prostor v domě,
  - e) úklid společných prostor v domě,
  - f) a další služby, o jejichž poskytování rozhodne shromáždění vlastníků.
7. Na náklady na služby jsou členové společenství povinni platit měsíčně zálohy splatné společně s příspěvkem na správu domu a pozemku vždy k 15. dni příslušného kalendářního měsíce. Zálohy se stanovují na základě skutečných nákladů předcházejícího zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro daný kalendářní rok.
8. Náklady na služby se na vlastníky jednotek rozúčtují takto:
  - a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech,
  - b) provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a

příjemcem služeb, podle počtu osob rozhodných pro vyúčtování ,  
 c) dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody podle právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele, nedojde-li k ujednání všech vlastníků jednotek o jiném postupu,

nerozhodne-li u nákladů uvedených v písm. a), b) shromáždění vlastníků jinak.

9. Vyúčtování záloh na služby je společenství vlastníků povinno provést nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Vyúčtování se doručí členům společenství na oznamovanou doručovací adresu a zároveň se uveřejní informace o provedeném vyúčtování na vývěsce v domě. Od doručení vyúčtování běží členům společenství lhůta 30 kalendářních dnů na uplatnění námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování. Po uplynutí této reklamační lhůty již reklamovat vyúčtování nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 30 dnů od doručení námítky. Přeplatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování členovi společenství.
10. Stanoví-li zvláštní zákon pro dluhy z titulu úhrad za služby poplatků z prodlení, je člen společenství, který dluží platbu příspěvku na správu domu a pozemku, povinen zaplatit úrok z prodlení ve výši odpovídající tomuto poplatku z prodlení.
11. Výbor je povinen po zjištění vzniku dluhu upozornit písemně člena společenství na dluh a vyzvat jej k úhradě. Nedojde-li k úhradě ani v průběhu měsíce následujícího po upozornění předsedou, je oprávněn předseda podat žalobu na zaplacení dlužné částky proti členu společenství, když veškeré náklady spojené s vymáháním dluhu včetně nákladů na soudní poplatek a náklady právního zastoupení je povinen hradit dlužící člen společenství.

## Část V.

### Pravidla hospodaření společenství

#### Článek 10.

#### Činnosti týkající se správy domu a pozemku

1. Činnost společenství vlastníků spočívá v zajišťování správy nemovité věci.
2. Společenství vlastníků nesmí podnikat, ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
3. Činnostmi správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí zejména
  - a) provoz, údržba, opravy, modernizace, rekonstrukce, stavební úpravy a jiné změny, včetně změn vedoucích ke změně v účelu užívání :
    - společných částí domu;
    - technických zařízení domu jako společných částí; a

- společných částí domu vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo těchto stanov nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady;
  - b) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu;
  - c) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku,
  - d) uplatnění práva vstupu do jednotky v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svou jednotku, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.
4. Činnosti správy domu a pozemku z hlediska správních činností se rozumí zejména
- a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z jiných právních předpisů;
  - b) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a na úhradu nákladů na služby, jejich evidence, vyúčtování a vypořádání se členy společenství;
  - c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových priznání, řádné hospodaření s majetkem a příjmy společenství, s finančními prostředky placenými členy společenství, vedení evidence nákladů vztahujících se k nemovité věci a k činnosti společenství vlastníků, a provádění dalších souvisejících ekonomických, provozních a administrativních činností;
  - d) vedení seznamu členů společenství,
  - e) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým členům společenství, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek;
  - f) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek;
  - g) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníků jednotek v domě, včetně sjednávání a uzavírání s tím souvisejících smluv;
  - h) činnosti spojené s nájmem společných částí, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě, včetně vybírání nájemného a úhrad za služby, vedení jejich evidence, vymáhání, vyúčtování a vypořádání těchto plateb se členy společenství.
5. Společenství vlastníků je oprávněno sjednávat smlouvy, kontrolovat jejich plnění a uplatňovat nároky z porušení

smluvních povinností druhé smluvní strany, zejména smluv týkající se

- a) zajištění některých činností správy domu a pozemku třetí osobou (správcem) za podmínek stanovených zákonem nebo shromážděním vlastníků;
- b) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek (nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují od dodavatele přímo);
- c) pojištění domu;
- d) nájmu společných částí domu;
- e) nájmu bytů nebo nebytových prostor, které jsou vlastnictvím společenství vlastníků.

## **Část VI.**

### **Výdaje spojené se správou, provozem, údržbou a opravami jednotky a společných částí domu**

#### **Článek 11.**

##### **Měsíční předpis příspěvku vlastníka jednotky**

1. Měsíční předpis příspěvku vlastníka jednotky je platbou vlastníka jednotky na výdaje spojené se správou, provozem, údržbou a opravami jednotky a společných částí domu a na služby (dále jen měsíční předpis příspěvku vlastníka) . Je koncipovaný jako položkový rozpis zálohových plateb na jednotlivé nákladové druhy :

Výdaje spojené se správou, provozem, údržbou a opravami jsou :

- Úvěr na rekonstrukci
- Dlouhodobá záloha FO – domu
- Pojištění nemovité věci
- Odměna orgánů SVJ
- Správní náklady

Služby jsou :

- Teplo
- Teplá užitková voda
- Vodné a stočné
- Provoz výtahu
- Osvětlení společných prostor
- Úklid společných prostor
- Ostatní provoz domu

#### **Článek 12.**

##### **Úvěr na rekonstrukci**

1. Úvěr na rekonstrukci společných částí domu je poskytován podle podmínek stanovených úvěrovou smlouvou uzavřenou mezi společenstvím a financující bankou.
2. Splátka úvěru se rozpočítává na jednotlivé jednotky podílem podlahové plochy jednotky dle prohlášení na celkové podlahové ploše všech jednotek v domě dle prohlášení . Dohodou mezi společenstvím a vlastníkem jednotky lze sjednat, že některá jednotka se na úvěrování podílí jinak nebo se nepodílí.

3. Měsíční splátka úvěru na rekonstrukci je předepsána v předpisu příspěvku vlastníka samostatnou položkou předpisu příspěvku vlastníka. V případě poskytnutí více úvěrů je splátka úvěru předepisována kumulativně.

### **Článek 13.**

#### **Dlouhodobá záloha FO - domu**

1. Opravy a údržba jsou definovány obecným postupem při účtování pro podnikatele. Opravami se odstraňuje částečné fyzické opotřebení nebo poškození za účelem uvedení do předchozího nebo provozuschopného stavu.
2. Opravy lze provádět pouze na částečně znehodnoceném resp. opravitelném majetku. Opotřebení se rozumí pozvolná spotřeba materiálu, tj. otěry, koroze atd., poškození lze chápat jako jednorázové poničení majetku. Udržováním se zpomaluje fyzické opotřebení, předchází se jeho následkům a odstraňují se závady na majetku.
3. Náklady na opravy a údržbu, popřípadě výdaje na technické zhodnocení, jsou financovány z vytvořeného FO domu, který je stanoven na jednotlivou jednotku. Definice technického zhodnocení je zakotvena v zákonu o daních z příjmů. Technickým zhodnocením se rozumí vždy výdaje na dokončené nástavby, přístavby a stavební úpravy, rekonstrukce a modernizace majetku. Rekonstrukce je zásah do majetku, který má za následek změnu účelu nebo technických parametrů. Modernizace je rozšíření vybavenosti nebo použitelnosti majetku.
4. Předpis výše FO domu v předpisu příspěvku vlastníka je koncipován v návaznosti na potřebu oprav a údržby společných částí domu.
5. FO domu se tvoří pravidelnými měsíčními příspěvky z předpisu příspěvku vlastníka, příp. mimořádnými příspěvky vlastníků jednotek nebo převodem příjmů z jiných zdrojů společenství. Jeho minimální měsíční tvorba nesmí v jednotce poklesnout pod 6,--Kč/ m2 podlahové plochy jednotky..
6. FO domu se používá na financování oprav, údržby společných částí domu, příp. dalších provozních nákladů a na financování investičních výdajů, zejména rekonstrukcí a modernizací. Prostředky FO domu lze po dohodě s vlastníkem jednotky vrátit, zůstatek však nesmí poklesnout pod trojnásobek jeho měsíční tvorby.
7. Nevyčerpaný zůstatek k 31.12. běžného kalendářního roku se převádí do dalšího účtovacího období.

### **Článek 14.**

#### **Pojištění nemovité věci**

1. Sjednané roční pojistné společenství rozpočítá na jednotky v domě samostatnou položkou v předpisu příspěvku vlastníka podle podílu podlahové plochy jednotky dle prohlášení k celkové podlahové ploše všech jednotek v domě dle prohlášení.
2. Skutečnou výši ročního pojistného připadajícího na

jednotku vyúčtuje společenství k 31.12. běžného roku k dobru nebo k tíži fondu oprav domu připadajícího na jednotku.

### **Článek 15.**

#### **Odměna orgánů SVJ**

1. Odměna člena orgánu společenství, stanovená smlouvou o výkonu funkce, připadající na jednotku je rovným dílem předepsána samostatnou položkou předpisu příspěvku vlastníka, ve výši 1/12 stanovené roční výše.
2. Skutečnou výši roční odměny vyúčtuje společenství k 31.12. běžného roku k dobru nebo k tíži fondu oprav domu připadajícího na jednotku.

### **Článek 16.**

#### **Správní náklady**

1. Správní náklady jsou samostatnou položkou předpisu příspěvku vlastníka účtovanou vlastníkovému bytu (nebytovému prostoru) za:
  - zabezpečování realizace práv a povinností, vyplývajících pro společenství ze stanov, občanského zákoníku, zákona o obchodních korporacích a dalších obecně závazných právních předpisů, týkajících se bytového spoluvlastnictví
  - spolupráci s orgány státní správy a místní samosprávy za účelem uplatňování práv a jiných zájmů společenství při plnění povinností společenství (obvodní a městský úřad, finanční úřad, katastrální úřad, apod.),
  - zabezpečování zpracování řídicích norem, domovních řádů, vnitřních předpisů a směrnic souvisejících s výkonem správy vlastnických jednotek v návaznosti na legislativní úpravy a změny zájmů společenství,
  - jednání s jinými právními subjekty při uzavírání smluvních vztahů souvisejících se správou bytů a domů,
  - vyřizování dotazů a dožadání soudů, notářů a orgánů státní správy ve věcech bytových,
  - předsoudní agenda v souvislosti s vymáháním pohledávek na příspěvcích vlastníka, příp. jiných pohledávkách společenství vůči vlastníkům jednotek (upomínky, pokusy o smír, uznávací prohlášení, dohody o splátkách),
  - účtování v soustavě podvojného účetnictví podle účtové osnovy a postupů účtování pro podnikatele, sestavování účetních závěrek za kalendářní rok, příp. provedení auditu účetní závěrky,
  - povinné provádění inventarizace majetku a závazků podle zákona o účetnictví,
  - vedení daňových agend,
  - vedení agendy místních poplatků, statistiky, pojištění majetku
  - správu archivu podle platných předpisů,
  - vedení pasportů domu a jednotek v domě,
  - zpracování rozpočtů a plánů záchranné péče,
  - zabezpečování dodávek služeb spojených s bydlením, uzavírání smluv na tyto dodávky,

- zabezpečování požární ochrany v objektech, povinných revizí elektro a plynu (hromosvody, společné prostory, stoupačky plynu, plynospotřebiče),
  - zabezpečování činnosti provozovatele výtahů v souladu s platnými předpisy (sledování termínů revizí, odstraňování závad, zajišťování oprav, příjem hlášení poruch),
  - zabezpečování dalších blíže nespecifikovaných činností, o kterých společenství rozhodne.
2. Měsíční příspěvek na správní náklady je stanoven rozhodnutím shromáždění společenství vlastníků jednotek paušální měsíční částkou připadající na jednotku v domě.

## **Část VII. Služby**

### **Článek 17.**

#### **Stanovení a rozúčtování služeb spojených s bydlením v jednotkách SVJ**

1. Poskytovatelem plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor (dále jen služby) je :
- družstvo v případě, že je byt nebo nebytový prostor užíván na základě nájemní smlouvy,
  - společenství vlastníků jednotek v jednotkách převedených do vlastnictví.
2. Příjemcem služeb v jednotkách převedených do vlastnictví je vlastník jednotky. Příjemcem služeb v jednotkách ve vlastnictví družstva je nájemce bytu nebo nebytového prostoru.
3. Tato pravidla se nevztahují na služby, které si příjemce služeb zajišťuje bez účasti poskytovatele služeb
4. Zúčtovacím obdobím , za které poskytovatel služeb provede rozúčtování a vyúčtování je kalendářní rok. Způsob rozúčtování nelze v průběhu zúčtovacího období měnit.

### **Článek 18.**

#### **Výše záloh za služby a způsob změny jejich výše**

1. Poskytovatel služeb má právo požadovat na příjemci služeb placení měsíčních záloh na úhradu nákladů na služby , a to ve výši 1/12 předpokládaných nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku, pokud nedojde k ujednání o výši záloh mezi poskytovatelem a příjemcem těchto služeb.

### **Článek 19.**

#### **Dodávka tepla a teplé užitkové vody**

1. Výši zálohy na služby spojené s bydlením určuje podle těchto zásad poskytovatel služby. Aktualizaci resp. změnu výše předpisu záloh na služby provádí poskytovatel k 1.7. běžného zúčtovacího období. Není-li možné v zúčtovací jednotce s vlastním zdrojem tepelné energie nebo s vlastní předávací stanicí určit odděleně náklady

na tepelnou energii na vytápění a náklady na tepelnou energii spotřebovanou na ohřev vody, případně 60% nákladů na tepelnou energii na vytápění a 40% nákladů na tepelnou energii na ohřev vody.

- Zúčtovací jednotkou ve smyslu těchto zásad je objekt nebo jeho část, která má samostatně technologicky připojené odběrné tepelné zařízení pro měření nebo stanovení množství tepelné energie, nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody.
- Skutečné náklady na tepelnou energii na vytápění rozdělí poskytovatel na složku základní a spotřební rovným dílem. Pokud je v bytech osazeno poměrové měření spotřeby tepla pro vytápění poskytovatel stanoví podíl spotřební složky ve výši 60%.
- Základní složku rozdělí poskytovatel mezi příjemce služby podle poměru započitatelné podlahové plochy bytu k celkové započitatelné podlahové ploše všech bytů v domě. Spotřební složku rozdělí poskytovatel úměrně výši náměrů měřičů tepelné energie nebo indikátorů vytápění s použitím korekcí a výpočtových metod, které zohledňují rozdílnou náročnost vytápěných místností na dodávku tepla danou jejich polohou. Korekce nesmí překročit 40% průměrných nákladů na 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy v zúčtovací jednotce za příslušné zúčtovací období.
- Pokud poskytovatel, na základě požadavku příjemců, instaluje v zúčtovací jednotce měřiče nebo indikátory topných nákladů, musí jimi být osazena všechna topná tělesa v jednotkách a vlastník jednotky je povinen umožnit jejich instalaci a provádění odpočtů.
- V zúčtovací jednotce, ve které nejsou osazeny měřiče nebo indikátory spotřeby, rozdělí poskytovatel spotřební složku podle poměru podlahové plochy jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek v domě.
- Při poruše měřiče tepelné energie, indikátoru vytápění poskytovatel stanoví spotřební složku za dobu poruchy kvalifikovaným odhadem podle průměrných údajů dvou posledních zúčtovacích období.
- Poskytovatel stanoví vlastníkům bytů měsíční zálohy na úhradu nákladů na poskytování teplé užitkové vody přiměřeně k vývoji nákladů minulého zúčtovacího období jako měsíční podíl z předpokládané roční ceny za službu v zúčtovací jednotce. Taktéž stanovenou roční zálohu na dodávku teplé užitkové vody v zúčtovací jednotce poskytovatel rozpočte na jednotlivé byty :
  - základní složka (30%) podle poměru podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě,
  - spotřební složka (70%) podle náměrů vodoměrů instalovaných v bytech za uplynulé zúčtovací období, v případě, že poměrová měřidla nebyla osazena podle poměru počtu osob bydlících v bytě k celkovému počtu osob bydlících v bytech zúčtovací jednotky,
- Při změně uživatele bytu v průběhu zúčtovacího období, kdy údaj o naměřené spotřebě v minulém zúčtovacím



období je bezpředmětný, stanoví poskytovatel zálohu paušálně ve výši 30 m<sup>3</sup> na osobu bydlící v bytě a rok.

10. Náklady na poskytování teplé užitkové vody v zúčtovací jednotce tvoří náklady na tepelnou energii spotřebovanou na ohřev užitkové vody a náklady na spotřebovanou vodu.

11. Náklady na tepelnou energii spotřebovanou na ohřev rozdělí poskytovatel na složku základní ve výši 30% a složku spotřební ve výši 70%. Základní složku rozdělí mezi uživatele bytů podle poměru velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě (v zúčtovací jednotce). Spotřební složku rozdělí podle náměrů vodoměrů instalovaných v bytech.

12. Roční náklady na teplou užitkovou vodu a vodu odebranou k ohřevu, v objektech, které nejsou osazeny poměrovými měřidly, rozděljuje poskytovatel podle počtu osob užívajících byt v zúčtovacím období, v případě dohody všech uživatelů bytů v domě podle poměru podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě.

13. Příjemce služby pravidelně kontroluje funkci měřidel, aby mohl včas, bez zbytečného odkladu, nahlásit závadu měření. Po předchozí výzvě je povinen zpřístupnit svůj byt k provedení instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci a odpočtu naměřených hodnot.

14. Příjemce může požádat o přezkoušení poměrových měřidel prostřednictvím poskytovatele Státní zkušebny. Pokud je zkušebnou zjištěno, že vodoměr vykazuje zápornou odchylku vyšší než je povolená tolerance, spotřeba se nepřepočítává. Při zjištění plusové tolerance nad povolenou mez, je ve prospěch uživatele přepočtena nadměrná spotřeba v posledním zúčtovacím období podle nejvyšší odchylky uvedené v protokolu Státní zkušebny.

15. Při oprávněných reklamacích změřeného množství vody se stanoví spotřeba průměrem zúčtovací jednotky z předchozího zúčtovacího období, nebo směrnou spotřebou ve výši 30 m<sup>3</sup> daného média na osobu a rok, nelze-li průměrnou spotřebu zjistit. Účtovanou paušální spotřebu lze zohlednit pouze při vyúčtování spotřeby za bezprostředně následující zúčtovací období. Paušální spotřeba není sankcí.

## Článek 20.

### Dodávka studené vody a odvádění odpadních vod kanalizacemi

1. Poskytovatel stanoví uživatelům bytů měsíční zálohy na úhradu nákladů na poskytování vody přiměřeně k vývoji nákladů minulého zúčtovacího období jako měsíční podíl z předpokládané roční ceny za službu v zúčtovací jednotce. V průběhu roku je poskytovatel oprávněn změnit měsíční zálohy k 1.7. běžného roku v míře odpovídající změně ceny služby nebo jiných podmínek stanovených shromážděním vlastníků, za kterých se služba poskytuje. Takto stanovenou roční zálohu na dodávku vody v zúčtovací jednotce poskytovatel rozpočte na jednotlivé byty :

- podle náměrů vodoměrů instalovaných v bytech za uplynulé zúčtovací období, v případě, že poměrová měřidla nebyla osazena podle poměru počtu osob bydlících v bytě k celkovému počtu osob bydlících v bytech zúčtovací jednotky.
- při změně uživatele bytu v průběhu zúčtovacího období, kdy údaj o naměřené spotřebě v minulém zúčtovacím období je bezpředmětný, stanoví družstvo zálohu paušálně ve výši 30 m<sup>3</sup> na osobu bydlící v bytě a rok.

2. Vodné a stočné, v objektech bez bytových vodoměrů, rozpočítává poskytovatel podle počtu osob bydlících v bytech. Tam, kde jsou bytové poměrové vodoměry instalovány, postupuje poskytovatel při vyúčtování podle stavu jejich odpočtu s tím, že se náměr koriguje příslušným koeficientem přepočtu. Koeficient vzniká z rozdílu stavu fakturačního měřidla (domovní vodoměr) a součtu všech vodoměrů v bytech. V případě nefunkčnosti bytového vodoměru je uživateli účtována průměrná spotřeba za uplynulé zúčtovací období nebo paušální směrná spotřeba ve výši 30 m<sup>3</sup> na osobu a rok. Účtovanou paušální spotřebu lze zohlednit pouze při vyúčtování spotřeby za bezprostředně následující zúčtovací období. Paušální spotřeba není sankcí.

3. Vodoměry jsou měřidla, která podléhají pravidelnému úřednímu ověřování. V případě, že vodoměr byl na základě vyžádané kontroly označen za vyhovující, zůstává vyúčtování beze změny a náklady na úřední ověření funkčnosti jsou vyúčtovány uživateli.

4. Uživatel bytu pravidelně kontroluje funkci poměrového měřidla v bytě, aby mohl včas, bez zbytečného odkladu, nahlásit závadu měření. Po předchozí výzvě je povinen zpřístupnit byt k provedení instalace a údržby zařízení pro měření a odpočtu naměřených hodnot.

5. Uživatel bytu může požádat o přezkoušení poměrových měřidel prostřednictvím poskytovatele Státní zkušebny. Pokud je zkušebnou zjištěno, že vodoměr vykazuje zápornou odchylku vyšší než je povolená tolerance, spotřeba se nepřepočítává. Při zjištění plusové tolerance nad povolenou mez, je ve prospěch uživatele přepočtena nadměrná spotřeba v posledním zúčtovacím období podle nejvyšší odchylky uvedené v protokolu Státní zkušebny.

## Článek 21.

### Způsob rozúčtování nákladů na teplo, TUV a studenou vodu při změně příjemce služby v průběhu roku

1. Dojde-li ke změně konečného spotřebitele – příjemce služby v průběhu zúčtovacího období a nejsou známy odpočty k termínu změny, poskytovatel rozdělí :

- základní složku nákladů na teplo v poměru počtu dnů vytápění bytu po a před změnou příjemce služby,
- spotřební složku nákladů na teplo podle klimatické náročnosti v jednotlivých měsících vyjádřené v % ,
- základní složku nákladů na TUV podle počtu dnů připadajícího na původního a nového příjemce služby,

- spotřební složku nákladů na TUV podle dohody původního a nového příjemce služby,
- náklady na spotřebu vody podle dohody původního a nového příjemce služby

#### **Článek 22. Provoz domu**

1. Provoz domu zahrnuje náklady na provoz výtahů, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě a další služby, na kterých se poskytovatel s uživateli bytů v domě dohodne.
2. Měsíční zálohy na jednotlivé druhy těchto služeb stanoví jako měsíční podíl z předpokládané roční ceny za službu. Rozúčtování těchto nákladů a zúčtování záloh poskytovatel provádí na základě dohody uživatelů bytů v domě : rovnoměrným podílem na byt nebo podle poměru podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě, nebo podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování.
3. Návrh dohody musí být učiněn dvoutřetinovou většinou uživatelů bytů v domě. Pokud k dohodě nedojde, poskytovatel rozvrhne služby zásadně podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování.
4. Skutečná výše cen a záloh na spotřebu elektrické energie pro osvětlení společných prostor v domě a provoz výtahů se rozpočítává v poměru 1:1, pokud není v objektu zajištěno nezávislé měření těchto spotřeb elektrické energie.

5. Ceny služeb, které nejsou regulovány podle zvláštních předpisů, se sjednávají ve výši odpovídající cenám obvyklým v místě a čase plnění, a to smluvně.
6. Poskytovatel na základě žádosti příjemce služeb doloží, že výše cen odpovídá cenám podle odst. 5.

#### **Článek 23. Provádění odpočtů měřidel v bytech**

1. Odpočty měřidel v bytech se provádějí jedenkrát ročně, vždy v období od 1. do 15. dne prosince, a to v době mezi 8.00-20.00 hod., u elektronických měřičů tepla s vizuálním odpočtem od 2. do 31. ledna v době mezi 8.00-20.00 hod. Konkrétní termín provádění odpočtů v bytech sdělí poskytovatel nejpozději 8 dnů předem formou vývěsky v prostorech domu. Příjemce služeb je povinen termín respektovat a protokol o provedeném odpočtu podepsat.
2. V případě, že příjemce služeb nemůže splnit termín zpřístupnění, má povinnost písemně dohodnout náhradní termín a v tomto termínu jednotku zpřístupnit k odpočtu.

### **Část VIII. Závěrečná ustanovení**

#### **Článek 24. Účinnost**

1. Tyto smluvní podmínky nabývají platnosti schválením společenství vlastníků jednotek dne .....